



Utrecht, 22 oktober 2020

Betreft: Adviesaanvraag uitruil zelfstandige 'woningnet'-woningen

Beste leden van het BoKS-bestuur,

In 2017 heeft de SSH haar huidige strategisch voorraadbeleid (SVB) opgesteld. Hierover heeft BoKS destijds een advies uitgebracht. In dit beleidsdocument is naast algemene uitgangspunten een strategie vastgesteld voor onze niet-doelgroepwoningen (woningen die worden toegewezen via Woningnet en niet zijn gelabeld voor starters). In het SVB staat hierover:

'Van woningen die niet geschikt zijn voor verhuur aan een van onze doelgroepen onderzoeken we of verkoop of ruil met andere woningcorporaties op termijn mogelijk is. Dit gaat om 418 woningen'. (Strategische keuzes 3)

We vragen jullie om een advies over de uitvoering van dit in het SVB geformuleerd voornemen, namelijk het ruilen van (een deel van) deze 'woningnet'-woningen met onze collega-corporatie Bo-Ex voor studenteneenheden.

Dit voornemen is na het vaststellen van het SVB op een aantal momenten onderwerp van overleg geweest met jullie. Voor het laatst was dit het geval bij de discussie over het verhuren van onze kleine zelfstandige woningen met een jongerencontract (waarover BoKS eveneens heeft geadviseerd). Wij hebben bij deze discussie gemeld dat we oriënterende gesprekken voerden met Utrechtse collega-corporaties. We hebben toen nog niet concreet benoemd op welke eenheden deze gesprekken betrekking hadden (om onrust onder de bewoners van de betreffende complexen op een moment dat het welslagen van een mogelijke uitruil nog onzeker was, te voorkomen). De afgelopen periode hebben we een uitvoerig proces doorlopen met onze collega Bo-Ex. Dit heeft geleid tot het gezamenlijke voornemen om tot een uitruil van bezit te komen. De SSH verkoopt complexen met zelfstandige, via Woningnet verhuurde woningen aan Bo-Ex en koopt tegelijkertijd complexen met (overwegend) onzelfstandige studentenwoningen terug. De transactie heeft dus geen invloed op de beschikbaarheid van woningen (in beide categorieën) in Utrecht, maar is bedoeld om de verhuur en het beheer van de woningen onder te brengen waar daarvoor de meeste expertise aanwezig is.

### **Overwegingen**

Bij de besluitvorming over de transactie spelen voor de SSH drie overwegingen een rol.

1. In het Ondernemingsplan 2020-2024 maken we een heldere keuze voor onze doelgroepen. In essentie komt deze keuze erop neer dat de SSH woonruimte verhuurt aan studenten en dat andere activiteiten daarvan zijn afgeleid. Naast studentenhuisvesting biedt de SSH (alleen in Utrecht) startershuisvesting aan ten behoeve van de doorstroming van studenten. Ook dit doen we om de beschikbaarheid van woonruimte voor studenten te vergroten. De doorstroming wordt verder bevorderd door kleine zelfstandige eenheden te verhuren met

een jongerencontract. De genoemde 'woningnet'-woningen zijn niet gelabeld voor studenten en vervullen ook geen rol in de doorstroming van studenten naar vervolghuisvesting. We hebben een afweging gemaakt of deze woningen kunnen worden verhuurd met een jongerenlabel (een mogelijkheid die de Huisvestingsverordening biedt). Vanwege de (gemiddelde leeftijd van de) huidige huurderspopulatie hebben we besloten niet hiervoor te kiezen.

2. De SSH wil zoveel mogelijk studentenkamers en -studio's aanbieden via haar eigen woonruimteverdeelsysteem. Wij vinden dit wenselijk omdat we daarmee zoveel mogelijk studenten kunnen bedienen op een naar onze mening eerlijke manier. De inschrijftijd voor huisvesting bij de SSH is lang en hoewel hard wordt gewerkt aan de uitbreiding van het aanbod zal de druk op de studentenhuisvestingsmarkt de komende jaren nog hoog zijn. Door studentenkamers en -studio's die nu in bezit zijn van andere corporaties aan te bieden via ons eigen verdeelsysteem kunnen we de inschrijftijd voor ingeschrevenen bij de SSH iets verminderen.
3. Voor het verwezenlijken van onze strategie is een uitruil (koop en verkoop) van bezit strikt genomen niet noodzakelijk. We zouden ervoor kunnen kiezen studentenhuisvesting van collega-corporaties in beheer te nemen en onze 'woningnet'-woningen in beheer te geven bij een of meer collega-corporaties. Gezien onze strategie om ons volledig toe te leggen op studentenhuisvesting is het evenwel logisch om ons bezit daarmee zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen. De SSH heeft geen voornemens ooit weer te gaan investeren in de ontwikkeling van woningen voor een brede doelgroep wat impliceert dat de kleine portefeuille 'woningnet'-woningen altijd een *fremdkörper* zal blijven binnen ons woningaanbod en onze dienstverlening. Een vergelijkbare afweging maakt Bo-Ex met betrekking tot studentenhuisvesting. Door bezit uit te ruilen, komen we tot een structurele herstructurering van onze portefeuille waarmee we de randvoorwaarden versterken voor een helder en eenduidig huisvestings- en dienstverleningsaanbod aan onze doelgroep.

### **Over te dragen complexen**

De voorgenomen transactie heeft betrekking op 375 woningen van de SSH en ca. 500 kamers/woningen voor studenten van Bo-Ex. Het gaat bij de SSH om drie clusters met complexen en twee straten met een aantal woningen:

- De complexen aan de Hekmeijerstraat, de Dekhuijzenstraat, de Blickestraat en de Vermeulenstraat (Griftkwartier)
- Het complex aan de Harpstraat, Kerkstraat en Turfstraat (Pijlsweerd)
- De complexen aan de Plantage en de Mimosastraat en een woning aan de Begoniastraat (Tweede Daalse Buurt)
- 17 woningen aan het Zwarte Water (Lauwerecht)
- 4 woningen aan de Van der Mondestraat (Tuinwijk)

De kamers die Bo-Ex voornemens is aan de SSH te verkopen, liggen verspreid over de stad. Het merendeel ligt in Lunetten. Naast de 375 woningen die betrokken zijn in de voorgenomen transactie met Bo-Ex heeft de SSH nog een beperkt aantal grotere woningen waarvan we hebben onderzocht of we deze konden inzetten als *friendswoningen*. Omdat bleek dat de gemeente hieraan niet wil meewerken, hebben we besloten van dit voornemen af te zien. De komende tijd zullen we (opnieuw) kijken wat we met deze woningen willen doen.

### **Planning overdracht woningen**

We streven ernaar de overdracht van woningen tussen de SSH en Bo-Ex zo zorgvuldig mogelijk te laten verlopen. Wel is er tijdsdruk op de transactie komen te staan als gevolg met de aangekondigde wijziging in de tarieven van de overdrachtsbelasting. Naar verwachting wordt per 1 januari 2021 de overdrachtsbelasting voor transacties zoals deze verhoogd van 2% naar 8%. De kosten die met de voorgenomen transactie zijn gemoeid zouden daarmee erg hoog worden, een toename van een paar miljoen. We hebben de voorbereidingen daarom versneld. Onze intentie is de 'uitruil' per 31 december 2020 te laten plaatsvinden. De beschikbare tijd om de praktische consequenties van de uitruil goed te regelen is hiermee zeer beperkt. Daarom hebben we met Bo-Ex afgesproken dat de verkopende partij de woningen die per 1 januari juridisch worden overgedragen aan de kopende partij nog gedurende een half jaar blijft beheren. De huurders van de complexen die de SSH overdraagt blijven dus nog tot medio 2021 huren bij de SSH. In deze periode willen we alle praktische zaken die met de overdracht gemoeid zijn goed regelen. Denk aan het overdragen van service- en onderhoudscontracten, het maken van afspraken over bewonersparticipatie met woonbesturen, het informeren van huurders over praktische veranderingen met betrekking tot huurbetaling, reparatiemeldingen, het overdragen van kennis over de complexen en de huurders aan elkaars beheerders, het invoeren van alle complexinformatie in onze automatiseringssystemen, etc.

### **Betrokkenheid huurders**

De uitruil van bezit tussen de SSH en Bo-Ex heeft voor de huurders van de betreffende complexen minimale consequenties. Zowel de SSH als Bo-Ex blijven de overgenomen sociale huurwoningen verhuren als sociale huurwoningen. De huurovereenkomsten worden overgenomen zoals ze zijn met alle rechten en verplichtingen. Beheer en onderhoud worden door de SSH en Bo-Ex op vergelijkbare manier uitgevoerd. Als de nieuwe eigenaar regels of procedures wil aanpassen, worden er (voor zover hiermee wordt afgeweken van de bestaande afspraken of reglementen) conform de Overlegwet afspraken gemaakt tussen de nieuwe eigenaar en de woonbesturen (bewonerscommissies).

Niettemin willen we onze huurders in de gelegenheid stellen hun opvattingen over en hun wensen bij de transactie met ons te bespreken. Hiertoe sturen we gelijk met het versturen van deze adviesaanvraag een afschrift aan de woonbesturen van de complexen (voor zover aanwezig) met het aanbod hierover in overleg te treden. Ook informeren we de individuele huurders van de betreffende complexen. Omdat het in verband met de geldende beperkingen voor bijeenkomsten niet mogelijk is een algemene informatiebijeenkomst te organiseren, vragen we aan de huurders aan te geven op welke wijze zij willen worden betrokken. Zij kunnen via hun woonbestuur hun stem laten horen, maar tevens bieden we huurders de gelegenheid hun vragen te stellen per email, deel te nemen aan een digitale bijeenkomst en deel te nemen aan een fysieke bijeenkomst. Deze laatste optie organiseren we als daar animo voor is, op een veilige manier (op een geschikte locatie en met in achtname van regels ten aanzien van hygiëne en onderlinge afstand). Op al deze manieren bieden we huurders de mogelijkheid om vragen te stellen en om kenbaar te maken welke afspraken zij graag willen dat wij maken met de beoogde nieuwe eigenaar. Als het definitieve besluit is genomen en de transactie plaatsvindt, bieden we de huurders in een later stadium de gelegenheid om kennis te maken met hun nieuwe verhuurder en hun wensen ook met de medewerkers van Bo-Ex te bespreken.

### **Adviestermijn**

We vragen jullie advies uit te brengen over het voorgenomen besluit om (een deel van) de Woningnetwoningen te ruilen met kamers en woningen voor studenten van Bo-Ex. De formele

adviestermijn eindigt op 1 december. We vragen jullie evenwel als het enigszins mogelijk is om jullie advies uit te brengen voor 19 november zodat de RvC jullie advies kan betrekken bij haar beoordeling van de voorgenomen transactie in haar vergadering van 23 november. Op 28 oktober is een informeel overleg gepland waarin we vragen kunnen beantwoorden. Uiteraard kunnen jullie vragen ook via andere kanalen aan ons stellen en zullen we deze zo goed mogelijk proberen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Rob Donninger  
Directeur-bestuurder